

Научная статья

Original article

УДК 349.4

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_9_371

**ОЦЕНКА АКТУАЛЬНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ СВЕДЕНИЙ ОБ
ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ
ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ
ASSESSMENT OF THE RELEVANCE AND RELIABILITY OF
INFORMATION ABOUT REAL ESTATE OBJECTS CONTAINED IN THE
UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE**



Чиркин Иван Александрович, аспирант 2-ого г.о., ФГБОУ ВО, «Российский государственный аграрный университет МСХА им. К.А. Тимирязева», г. Москва, yakchirkin@mail.ru

Chirkin Ivan Aleksandrovich, postgraduate student of the 2nd urban district, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Russian State Agrarian University of the Moscow Agricultural Academy named after K.A. Timiryazev», Moscow, yakchirkin@mail.ru

Аннотация. В настоящей научной работе автор кратко анализирует особенности оценки актуальности и достоверности сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН. Для этого автор кратко характеризует ЕГРН как особый свод документарных данных, рассматривает сущность таких характеристик как актуальность и достоверность. Далее автор делает акцент на проблемах оценки актуальности и достоверности, исследует некоторые инструменты для устранения обозначенной проблемы. В заключении научной работы автор также пишет о том, что в последние годы

наблюдается снижение статистических показателей по неактуальным и недостоверным сведениям в ЕГРН. **Объектом исследования** являются особенности оценки актуальности и достоверности сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН. **Целью исследования** является комплексный, последовательный анализ особенностей оценки актуальности и достоверности сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН. **Методы исследования:** формально-юридический, сравнительный анализ, диалектический, обобщение, конкретизация, систематизация, дедукция, иные методы теоретического и практического уровней научного познания. **Научная новизна исследования** заключается в подготовке комплексного исследования, формировании авторских выводов относительно особенностей оценки актуальности и достоверности сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН. Данная научная статья, таким образом, будет полезна теоретикам, практикам, обучающимся и профессорско-преподавательскому составу экономических и иных направлений подготовки, а также широкому кругу читателей, интересующихся проблемами и перспективами оценки актуальности и достоверности сведений об объектах недвижимости, содержащихся в ЕГРН.

Abstract. In this scientific work, the author briefly analyzes the features of assessing the relevance and reliability of information about real estate objects contained in the USRN. To this end, the author briefly characterizes the USRN as a special set of documentary data, considers the essence of such characteristics as relevance and reliability. Further, the author focuses on the problems of assessing the relevance and reliability, examines some tools to eliminate this problem. In the conclusion of the scientific work, the author also writes that in recent years there has been a decrease in statistical indicators for irrelevant and unreliable information in the USRN. The object of the study is the features of assessing the relevance and reliability of information about real estate objects contained in the

USRN. The purpose of the study is a comprehensive, consistent analysis of the features of assessing the relevance and reliability of information about real estate objects contained in the USRN. Research methods: formal-legal, comparative analysis, dialectical, generalization, specification, systematization, deduction, other methods of theoretical and practical levels of scientific knowledge. The scientific novelty of the research lies in the preparation of a comprehensive study, the formation of the author's conclusions regarding the features of assessing the relevance and reliability of information about real estate objects contained in the USRN. This scientific article will thus be useful to theorists, practitioners, students and faculty of economic and other areas of training, as well as a wide range of readers interested in the problems and prospects of assessing the relevance and reliability of information about real estate objects contained in the USRN.

Ключевые слова: единый государственный реестр недвижимости, проблемы, актуальность, достоверность, объекты недвижимости, общая характеристика, ошибки

Keywords: unified state register of real estate, problems, relevance, reliability, real estate objects, general characteristics, errors

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее 218-ФЗ) Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях. Ключевой характеристикой ЕГРН выступает именно его комплексный характер – это действительно некоторая совокупность различных данных, информации, сгруппированных в определенные разделы. Практической ценностью обладает как и весь ЕГРН в

своей совокупности, так и информация в каждом из его разделов в частности (рисунок 1).

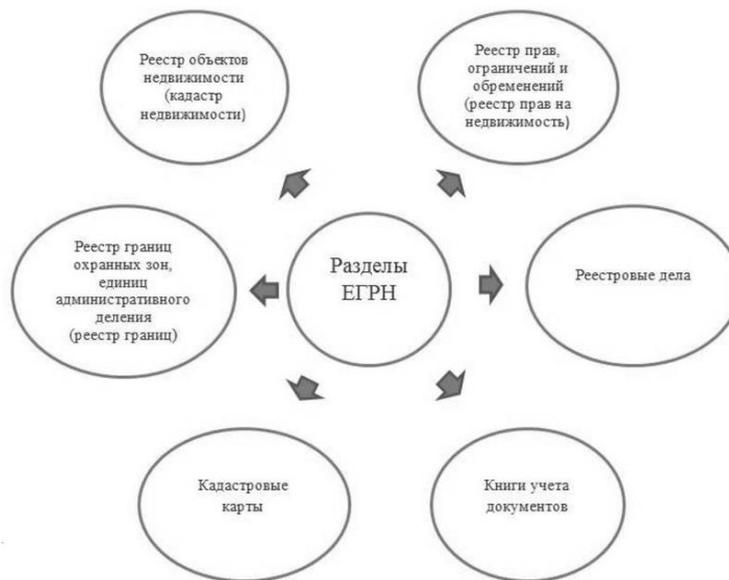


Рисунок 1. Внутренняя структура ЕГРН по разделам

В рассматриваемом контексте необходимо кратко охарактеризовать такие понятия как актуальность и достоверность. Прежде всего, необходимо отметить, что это достаточно оценочные термины, которые не имеют четкого количественного выражения, а потому носят субъективный характер. Так, под достоверностью необходимо понимать такое ее свойство, согласно которому информация наиболее полно описывает тот или иной объект, не имеет ошибок или искажения [3; 6]. Например, если в ЕГРН неправильно указана информация о правообладателе, самом объекте недвижимости, либо отдельные его характеристики искажены, то в подобной ситуации следует говорить о том, что информация в ЕГРН не является достоверной.

В рассматриваемом примере она одновременно не выступает и актуальной, поскольку на момент здесь и сейчас не соответствует действительности. Безусловно, это не значит, что информация в ЕГРН

должна обновляться ежесекундно, иначе она теряет свою актуальность. Но, тем не менее, данные в реестре обновляются периодически, а также при необходимости непосредственно, есть таковая возникает. Поэтому последний вариант обновления информации и принято считать наиболее актуальным. Презюмируется, что информация в ЕГРН обладает высокой степенью актуальности и достоверности.

Исходя из представленных выше характеристик, логично сделать вывод о том, что понятия актуальности и достоверности связаны между собой, в некоторой степени даже неразрывно. Достоверная информация всегда актуальна, а актуальная – всегда достоверна. Можно говорить о прямой зависимости, таким образом, о сочетании двух элементов как частей единого целого [9].

Пример размещаемой в ЕГРН актуальной и достоверной информации об объектах недвижимости можно наблюдать на рисунке 2 далее, где представлен фрагмент выписки из ЕГРН.

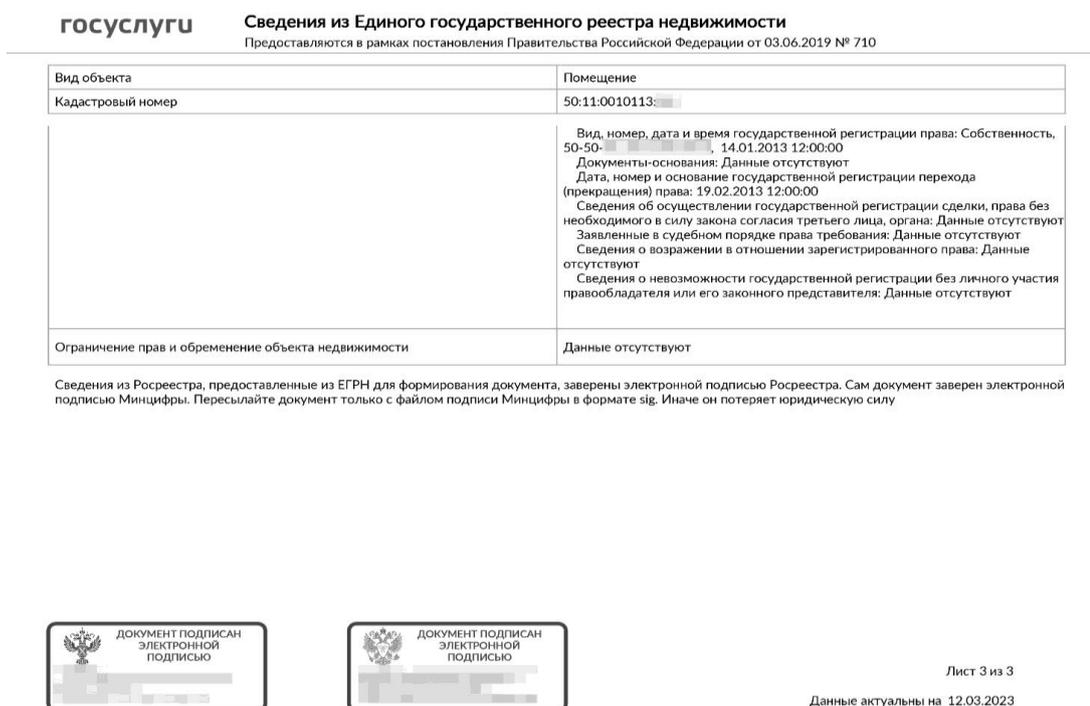


Рисунок 2. Фрагмент электронной выписки из ЕГРН

Итак, вернемся непосредственно к предмету исследования. Несмотря на кажущуюся простоту и очевидность в понимании характеристик актуальности и достоверности, главной их проблемой по-прежнему остается сложность в определении их критериев. В теории земельного права данный вопрос поднимается довольно часто – например, подобные научные труды можно найти у таких исследователей, как Е.И. Аврунев, В.А. Середович, М.П. Дорош и другие. Основной акцент авторы делают на проблему верификации, гармонизации данных, на вопросах анализа и обработки информации, содержащейся в ЕГРН, а также на актуальных проблемах дублирования данных и т.д. [4; 7]

В конечном итоге, какой бы предмет непосредственно не брали исследователи, общим выводом, к которому каждый из них приходит, является тезис о несовершенстве современного состояния ЕГРН как источника информации, особенно в части актуальности и достоверности данных об объектах недвижимости, а также о том, что качество таких данных находится под большим вопросом.

В чем же заключается практическая значимость актуальности и достоверности сведений в ЕГРН, какие правовые последствия несет отсутствие таких характеристик? Кратко перечислим их далее:

- принятие неэффективного управленческого решения или влияние на другие организационно-управленческие вопросы;
- совершение незаконных сделок, в основе которых находится недостоверная и неактуальная информация из реестра;
- материальный ущерб, если в ходе использования такой информации лицом были понесены какие-либо финансовые издержки;
- иное.

Более конкретные примеры можно наблюдать в судебной практике, которой по данному вопросу достаточно много.

Говоря об актуальности и достоверности, очевидно сделать вывод о том, что эти категории крайне нестабильны и неустойчивы, а потому нуждаются в постоянном обновлении, происходящем на основании проведения соответствующих проверок. Так, субъектами реализации подобных мероприятий могут быть кадастровый инженер, государственный регистратор, судебный эксперт, а также другие профильные специалисты. Важными характеристиками проверок выступают их всесторонность, полнота, независимость, поскольку только соблюдение данных критериев позволит в полной мере качественно и системно оценить актуальность и достоверность [11].

В рассматриваемом контексте следует говорить о процедуре аудита – это финансово-экономический термин, однако на практике он довольно распространен и в других направлениях профессиональной деятельности. Аудит традиционно рассматривается именно как уникальная по своим характеристикам оценочная деятельность, обладающая следующими ключевыми преимуществами:

- независимость;
- всесторонность;
- полнота;
- квалификация или профессионализм;
- комплексность (хотя аудит может быть реализован и по какому-либо узкому направлению деятельности);
- иные [3].

В конечном итоге, аудит представляется одним из наиболее подходящих для оценки актуальности и достоверности размещаемых в ЕГРН данных механизмом, широко востребованным на практике и эффективным с точки зрения достижения результата.

Говоря об использовании аудита в рассматриваемом контексте, интересное исследование приводит в своих научных трудах С.А. Григорьев [5]. К примеру, он рассматривает анализ проведенного в период 2018-2020 годах аудита порядка 50 тысяч различных выписок из ЕГРН – именно на предмет их актуальности и достоверности. Анализ проводится в достаточно широком направлении и касался выписок относительно тех земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства и помещения, причем исследовались практически все субъекты РФ.

Результаты проведенной процедуры нельзя назвать позитивными, поскольку только для 35 тысяч объектов (что составляет порядка 70 % от общего числа объектов аудита) достоверность была подтверждена. Для реализации механизма автором был разработан собственный метод, заключающийся в проведении комплексного монодокументального кадастрового аудита и создании впоследствии АИС «Автоматический кадастровый аудит недвижимого имущества по выписке из ЕГРН».

Как видно из представленного исследования, процент недостоверности выступает достаточно высоким, и этот показатель нельзя списать на традиционную для математических исследований погрешность. Сам ученый приводит следующие предполагаемые причины такого результата:

- изначальная неполнота сведений, размещенных в ЕГРН;
- несоответствие таких сведений требованиям современного законодательства;
- наличие определенных ограничений в использовании;
- иные [5].

Все это, в конечном итоге, по справедливому замечанию автора, показывает достаточно проблемный характер актуальности и достоверности сведений, размещенных в ЕГРН, и эта проблема очевидно имеет государственное значение, что только повышает степень актуальности ее

решения. Таким образом, автор предлагает следующие варианты критериев для оценки актуальности и достоверности:

- полнота сведений о характеристиках;
- обоснованность и подтвержденность таких характеристик юридическими документами;
- удовлетворение установленным нормативным требованиям;
- согласованность положений, закрепленных нормативно и существующих в реальности;
- соответствие ранее предложенным научным подходам.

На необходимость внесения корректировок в действующий механизм оценки актуальности и достоверности обращает и В.В. Харчук, который выделяет конкретные направления для совершенствования представленной системы, а именно:

- вопросы с границами земельных участков, что связано с местоположением, пересечением границ другими земельными участками, наличие противоречащих друг другу сведений и т.д.;
- несоответствие формы и содержания профильного документа о проведении государственного кадастрового учета – отметим, что, согласно представленной в исследовании статистики, это 59 % от общего числа ошибок, т.е., наиболее высокий процент;
- иные [10].

В.В. Харчук, анализируя статистику, ссылается на данные СРО «Союз кадастровых инженеров», который также отмечает, что в последние годы наблюдается очевидная тенденция к снижению общего количества ошибок в данной области.

В конечном итоге, представляется актуальным выделить три ключевые группы ошибок, в основе классификации которых лежит основание совершения такой ошибки:

- человеческий фактор, т.е., вина конкретного специалиста;
- ошибки графического и семантического характера – т.е., тип размещаемых данных;
- вероятные негативные последствия после внесения изменений в данные реестра [10].

Внутри представленные классификации подразделяются также на более узкие направления (рисунок 3).



Рисунок 3. Источники ошибок в информации, размещаемой в ЕГРН

В конечном итоге, как видно из представленного исследования, вопросы актуальности и достоверности сведения об объектах недвижимости, размещаемых в ЕГРН, на практике выступают достаточно проблемными, и статистическими показателями также подтверждается необходимость внесения корректировок в существующий механизм. В работе приводятся примеры различных инструментов и механизмов, с помощью которых возможно улучшить ситуацию с проблемой актуальности и достоверности

данных, но в настоящее время, несмотря на предпринимаемые усилия, обозначенная проблема все еще остается актуальной, сложной для решения в оперативном порядке.

Таким образом, далее отметим ключевые выводы по представленной теме исследования.

ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях. Требования к разработке, организации и ведению ЕГРН установлены федеральным законодательством, а также профильными ведомственными актами [4; 7].

В настоящем исследовании отмечены основные проблемы, связанные с оценкой актуальности и достоверности сведений об объектах недвижимости, в числе которых приведены наиболее распространенные:

- вопросы с границами земельных участков, что связано с местоположением, пересечением границ другими земельными участками, наличие противоречащих друг другу сведений и т.д.;
- несоответствие формы и содержания профильного документа о проведении государственного кадастрового учета;
- иные.

В конечном итоге, учитывая довольно высокий процент практического распространения неактуальных и недостоверных сведений, а также те правовые последствия, которые влечет за собой это, можно уверенно говорить о том, что проблема неактуальных и недостоверных сведений об объектах недвижимости, внесенных в ЕГРН, является общегосударственной. Поэтому актуальность ее решения значительно повышена [6].

В настоящее время периодически проводятся разного рода внутренние проверки Росреестра, а также реализация внешних мероприятий (наподобие

аудита), что направлено именно на оценку актуальности и достоверности сведений. Тем не менее, проблема продолжает оставаться актуальной, хоть эксперты и наблюдают в последние годы снижение показателей по неактуальным и недостоверным данным в ЕГРН, что подтверждается данными статистики.

Список источников

1. Аврунев, Е.И., Дорош, М.П. Технологические решения по устранению недостоверной кадастровой информации в ЕГРН // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 1. – С. 3-9.
2. Агеева, А.Р., Зарубин, О.А., Костин, И.А. Выявление и устранение реестровых ошибок в сведениях ЕГРН // Огаревские чтения. – 2021. – С. 376-382.
3. Акимова, В.И., Яурова, И.В. Проблемы публичной достоверности ЕГРН: Инновационные технологии и технические средства для АПК: матер. междунар. науч.-практ. конф. – Воронеж: Изд-во ВГАУ им. Им. Петра I, 2019. – С. 152-158.
4. Басова, И.А., Дикова, Е.Г., Липская, Е.О. К вопросу совершенствования ЕГРН https://tsu.tula.ru/files/40/conf-2020_t2.pdf#page=355
5. Григорьев, С.А. Достоверность сведений в ЕГРН и ее критерии // Вестник СГУГиТ. – 2021. – № 4. – Т. 26. – С. 100-108.
6. Дорош, М.П. Разработка методики повышения достоверности кадастровой информации в Едином государственном реестре недвижимости: автореф. дисс. к.т.н.: 25.00.26 / Дорош, Михаил Петрович. – Новосибирск, 2018. – 25 с.
7. Дорош, М.П. Определение показателя достоверности кадастровой информации в ЕГРН // Регулирование земельно-имущественных отношений

в россии: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2018. – Т. 1. – С. 10-16.

Доступ по подписке.

8. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 08.08.2024).

Российская газета. 2001. № 211-212.

9. Рулева, Н.П., Гвоздева, О.В., Емельянова, Е.М. О достоверности сведений, содержащихся в ЕГРН // Московский экономический журнал. –

2022. – № 13. – С. 155-161.

10. Харчук, В.В., Горбунова, Н.О. Анализ основных ошибок в ЕГРН на современном этапе // Вестник Студенческого научного общества. – 2019. – №

3. – Т. 10. – С. 31-33.

11. Харчук, В.В., Заварин, Б.В. Задачи совершенствования ведения ЕГРН:

Интеллектуальный потенциал молодых ученых как драйвер развития АПК:

матер. междунар. науч.-практ. конф. мол. уч. и обуч. – СПб.: Изд-во

СПбГАУ, 2021. – С. 189-191.

References

1. Avrunev, E.I., Dorosh, M.P. Technological solutions for eliminating unreliable cadastral information in the USRN // Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. - 2018. - Vol. 1. - Pp. 3-9.

2. Ageeva, A.R., Zarubin, O.A., Kostin, I.A. Identification and elimination of registry errors in the USRN data // Ogarevskie readings. - 2021. - Pp. 376-382.

3. Akimova, V.I., Yaurova, I.V. Problems of public reliability of the USRN: Innovative technologies and technical means for the agro-industrial complex: materials of the international. scientific-practical. conf. - Voronezh: Publishing house of the VSTU im. Peter I, 2019. - P. 152-158.

4. Basova, I.A., Dikova, E.G., Lipskaya, E.O. On the issue of improving the USRN https://tsu.tula.ru/files/40/conf-2020_t2.pdf#page=355

5. Grigoriev, S.A. Reliability of information in the USRN and its criteria // Bulletin of SGUGiT. - 2021. - No. 4. - Т. 26. - P. 100-108.
6. Dorosh, M.P. Development of a methodology for improving the reliability of cadastral information in the Unified State Register of Real Estate: author's abstract. diss. candidate of technical sciences: 25.00.26 / Dorosh, Mikhail Petrovich. - Novosibirsk, 2018. - 25 p.
7. Dorosh, M.P. Definition of the reliability indicator of cadastral information in the USRN // Regulation of land and property relations in Russia: legal and geospatial support, real estate valuation, ecology, technological solutions. - 2018. - Vol. 1. - Pp. 10-16. Access by subscription.
8. Land Code of the Russian Federation of 10.25.2001 No. 136-FZ (as amended on 08.08.2024). Rossiyskaya Gazeta. 2001. No. 211-212.
9. Ruleva, N.P., Gvozdeva, O.V., Emelyanova, E.M. On the reliability of information contained in the USRN // Moscow Economic Journal. - 2022. - No. 13. - Pp. 155-161.
10. Kharchuk, V.V., Gorbunova, N.O. Analysis of the main errors in the Unified State Register of Real Estate at the present stage // Bulletin of the Student Scientific Society. - 2019. - No. 3. - Vol. 10. - Pp. 31-33.
11. Kharchuk, V.V., Zavarin, B.V. Tasks of improving the maintenance of the Unified State Register of Real Estate: Intellectual potential of young scientists as a driver for the development of the agro-industrial complex: proc. int. scientific-practical. conf. youth. education and training. - St. Petersburg: Publishing house of St. Petersburg State Agrarian University, 2021. - Pp. 189-191.

© Чиркин И.А., 2024. *Московский экономический журнал*, 2024, № 9.